

La garantía justa para el crédito rural: la hipoteca por plazo limitado

The article describes a new agricultural model, innovative and viable, created by farmers in the Dominican Republic's Valle del Rincón. «Mortgage of use for a defined time period» allows members of a cooperative to obtain loans for production and repay the debts of members in default so that they do not lose their parcels of land.

Los pequeños agricultores, en un ambiente de liberalización económica, acertadamente solicitan títulos de dominio pleno para la tierra que cultivan. Saben que el título es una condición necesaria, aunque no suficiente, para obtener el crédito. En muchos países de América Latina, durante años, los bancos del sector público fueron muy tolerantes con la mora y el incumplimiento de los campesinos. Actualmente, las instituciones multilaterales y los gobiernos amigos han dejado de otorgar recursos para los programas de crédito que no recuperen los préstamos concedidos.

La realidad es que ahora los que prestan, sean bancos o prestamistas privados, insisten en garantías de pago. La garantía más respetada es la hipoteca, debidamente inscrita en el Regis-

tro de Propiedad. Cuando el cliente incumple, el banco ejecuta la hipoteca, embarga la parcela, desaloja al cliente con una orden judicial, vende la parcela a otra persona para recuperar el dinero prestado con intereses y costos.

La agricultura es una industria con riesgos. Desde la sequía o la plaga hasta el robo del ganado o el secuestro del agricultor. Pero los bancos, por su propia sobrevivencia en una economía de competencia global, ya no pueden condonar la mora. En efecto, al no exigir el pago, el banco era el asegurador contra los riesgos mencionados. Pero este modelo ya murió. A los bancos ya no les interesa atender excusas sobre las moras: exigen el pago. Solamente actuando así, sobreviven cuando el gobierno no sanea la cartera con frecuencia.

En este ambiente nuevo, el campesino que ha adquirido tierra, sea por herencia, compra o por un programa de reforma agraria, tiene que elegir entre dos estrategias, ambas incómodas, comparadas con los créditos oficiales «blandos» y «políticos» del pasado. 1) Producir solamente lo que pueda con recursos propios, no haciendo uso del crédito, o 2) solicitar crédito para poder sembrar más, aceptando el riesgo de perder la tierra si le pasa algo malo y no está en capacidad de recibir crédito.

En un año típico, el pequeño agricultor eficiente y esforzado puede producir y cancelar el crédito de producción. Pero si no invierte parte de la renta neta en capitalizarse, a fin de pedir menos crédito cada año y trabajar solamente con capital propio, corre un riesgo muy grande. Tarde o temprano, vendrá una sequía u otro problema. No podrá pagar y perderá la parcela que había dado en garantía.

Y ahora sin la tierra, le será muy difícil reestablecerse aunque el clima del año siguiente sea óptimo para la producción. Su única posibilidad es cultivar la tierra a medias con otro, o alquilarla. En muchos países la oferta de tierra en alquiler es reducida. Esto es así en parte, porque algunos ideólogos y políticos insisten en que el arrendador «explota» injustamente al arrendatario.

Lógicamente los dueños no se atreven a ofrecer tierras en arriendo, salvo entre familiares. Aunque se cobra el alquiler anticipadamente con la siembra, los dueños temen que luego de la cosecha, el arrendatario se niegue a pagarle el próximo año. Los arrendatarios temen además, que dada la protección política de la que gozan algunos arrendadores, sea imposible desalojarlos.

El modelo nuevo: La hipoteca de uso por tiempo definido

El nuevo modelo, inventado por los campesinos, beneficiarios de la reforma agraria, en el Valle del Rincón, en la República Dominicana, sustituye la garantía hipotecaria clásica, por una solidaria, de un grupo, respaldada entre sus miembros y con la seguridad de la utilización de la tierra durante una cosecha.

El modelo es sencillísimo. El grupo, típicamente los socios de una cooperativa de servicios, obtienen un préstamo para la producción en un banco. Reparten el préstamo entre sí, de acuerdo a las manzanas que van a sembrar y reservan en la cooperativa el monto necesario para la preparación del suelo y demás gastos comunes entre los asociados.

Cada socio es responsable de regar y cosechar su propia parcela. Si produce bien, no hay problema. Ven-

de la cosecha, cancela su parte del crédito y la cooperativa paga puntualmente la deuda en el banco.

Inevitablemente, algún socio del grupo falla. No cuida su producción y la cosecha no alcanza para pagar el crédito. Luego, sus vecinos y socios le recuerdan el contrato contraído. El moroso sencillamente debe salir de su parcela durante un período agrícola e ir a otra parte temporalmente. El grupo ofrece la parcela en alquiler por un período, cobra el alquiler normal del mercado y con este dinero cancela la deuda del moroso. El banco no se entera que hubo mora, porque el retraso se arregla entre los socios rápidamente, sin formalidades jurídicas, sin abogados y sin problemas. Todos saben que les conviene el acceso al crédito, y de esta manera se mantienen como sujetos idóneos del crédito bancario.

Sin embargo, el campesino moroso no pierde para siempre su parcela. Puede regresar el año siguiente como si nada hubiera pasado. La tierra sigue siendo suya. Y si se le ocurre a un político insinuar que el arrendatario debería quedarse con la parcela, los socios y vecinos lo desalojarán, recordándole que el alquiler era solamente por un año y que él lo sabía perfectamente. Por lo demás, el arrendatario normalmente es otro socio del mismo grupo, de modo que el arreglo es parte integral del contrato entre ellos.

Evaluación del modelo de hipoteca por tiempo definido

La mejor prueba de la viabilidad del modelo, es que ya lleva seis años de funcionamiento exitoso en la República Dominicana. En cada año, al menos un dueño de parcela está en mora y ha tenido que salir de su parcela, regresando después de seis meses. En cada ciclo, el grupo ha cancelado el préstamo, siendo un cliente muy apreciado del banco. Ellos entran y salen el mismo día con su crédito, mientras otros clientes esperan días o semanas mientras el banco «estudia» su solicitud y exige más garantías.

La prueba más firme del modelo ocurrió hace tres años. El mismo presidente de la cooperativa intentó montar un pequeño negocio propio y le fue mal. Además, por descuidar su cultivo, la cosecha no le alcanzó para cubrir el crédito agrícola. Actuando en forma honesta y correcta, dijo a los demás socios: *«Conozco el reglamento, así que dejo la parcela por seis meses y uno de ustedes la cultivará en arriendo. Voy a vivir en Santo Domingo con unos familiares. Nos vemos en seis meses»*.

Hicimos entrevistas a cinco socios a quienes se les había aplicado el reglamento. Cuatro aceptaron que el modelo era justo ya que facilitaba enormemente la obtención del crédito.

Uno reclamó que «alguien» debería haberle condonado la deuda, tal como había sucedido en el decenio pasado, pero no supo decir «quien» tendría que asumir el costo. Los cuatro socios estaban nuevamente trabajando en sus parcelas. El último optó por no regresar. Fue un caso especial. A parte de ser un mal trabajador, el sujeto había abusado de su compañera. Cuando quedó en mora, el grupo le obligó a marchar, pero la compañera se quedó. El grupo aprobó contratarla para trabajar en la parcela como asalariada de la cooperativa, en vez de arrendarla a otro. La cooperativa pagó la cuota en mora al banco, descontándola del salario y todo terminó bien.

Condiciones necesarias para el éxito del modelo

El caso dominicano ilustra muy bien el funcionamiento del modelo, así como las condiciones necesarias para su implementación.

- 1) El monto del crédito garantizado no supera el valor normal de arriendo de una parcela en la zona.
- 2) Los socios deben discutir, entender y aceptar el mecanismo antes de recibir el crédito.
- 3) Los socios deberían producir diferentes cultivos, para evitar que

una plaga o sequía los afecte a todos en un mismo año. (Lo más eficaz es que otro socio sea quien arriende la parcela del moroso, pero si todos fueron afectados, no habrá socio solvente para pagar anticipadamente la cuota en mora).

- 4) Los socios estudiaron con cuidado el modelo y otros modos de obtención del crédito, optando luego de amplias discusiones por adoptarlo.
- 5) Por lo tanto, el grupo hace cumplir el acuerdo, sin abogados, tribunales ni políticos, prescindiendo de costos y demoras.

En resumen, el modelo de hipoteca de uso de la tierra por un tiempo definido, ofrece ventajas sobre la hipoteca tradicional. El campesino no pierde la tierra para siempre cuando le va mal en un año determinado. Por lo tanto, se puede hacer uso del crédito con menos temor. La política demagógica no entra, porque el deudor moroso no pierde su tierra. Solamente pierde el uso de ella durante un período agrícola. El crédito vuelve a ser algo serio, productivo, más barato que el de tipo informal. El uso del crédito deja de ser una amenaza para el hogar campesino.

Hay otros modelos de créditos solidarios. Algunos, tales como el

Banco Grameen de Bangla Desh, y los programas de créditos para microempresas en América Central, funcionan bien. Los socios de cada grupo aceptan a sabiendas, que si un socio incumple los demás tienen que pagar la deuda.

Pero el ciclo agrícola más largo que los créditos para las microempresas comerciales, hace prudente que haya una garantía real detrás de cada crédito. En el modelo de hipoteca para tiempo definido, el grupo lo hace funcionar. La tierra misma proporciona una fuente de fondos con los cuales el grupo puede responder por el deudor moroso, sin que cada socio tenga que contribuir de su propio bolsillo. □

